Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3526

Sachgebiet 2330

# Vorblatt

## Entwurf eines Gesetzes zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau

## (Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU)

### A. Problem

Im Zusammenhang mit einer verstärkten Wohnungsbauförderung muß entschiedener darauf hingewirkt werden, in Stadt und Land breite Bevölkerungskreise mit dem Eigentum an Grund und Boden zu verbinden. Dabei hat der Grundsatz zu gelten: soviel Mietwohnungen wie nötig und soviel Eigentumsmaßnahmen wie möglich.

Die größte Sicherheit für das Wohnen bietet das Eigenheim und die Eigentumswohnung. Eigentum an der Wohnung gewährleistet persönliche Unabhängigkeit und wirtschaftliche Sicherheit und schafft einen auch gegen Geldentwertung geschützten Sachwert. Bei der Mietwohnung, in welcher Form auch immer sie angeboten wird, sind gleichartige Vorteile nicht gegeben. Deshalb ist auch in den einkommensschwächeren Teilen unserer Bevölkerung der starke Wille vorhanden, Eigentum an der Wohnung zu erwerben. Insbesondere die Eigentumswohnung hat in den letzten Jahren immer stärker an Bedeutung gewonnen. Im Jahre 1971 sind schätzungsweise 70 000 Eigentumswohnungen fertiggestellt worden. Gegenwärtig kann aber nur im allgemeinen derjenige Eigentum an der Wohnung erwerben, der über ein Eigenkapital in Höhe von mindestens 20 % der Bausumme verfügt und die laufenden finanziellen Belastungen für dieses Eigentum aufbringen kann. Der Zugang zu Eigentumswohnungen darf aber nicht ein Privileg für den kapitalkräftigen Teil der Bevölkerung sein. Auch den einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten muß der Zugang zum Eigentum an der Wohnung eröffnet werden. Deshalb muß das Schwergewicht der Förderung im sozialen Wohnungsbau neben den Eigenheimen stärker auf die Eigentumswohnung verlagert werden. Dazu bedarf es zusätzlicher Finanzierungshilfen durch die öffentliche Hand.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. (0 22 29) 6 35 51

## B. Lösung

Der Gesetzentwurf will ein modernes soziales Wohneigentumsrecht schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel hierfür den Bauträgern die Auflage zu erteilen, einen angemessenen Teil der zu fördernden Wohnungen den Wohnungsbewerbern als Eigentum (Kaufeigentumswohnung oder Kaufeigenheim) anzubieten. Eigentum an der eigengenutzten Wohnung muß Vorrang vor der Förderung von Gesellschaftseigentum haben. Da die einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten vielfach nicht in der Lage sind, für den Erwerb des Eigenheims und der Eigentumswohnung das hierfür erforderliche Eigenkapital im Wege des Vorsparens aufzubringen, muß die Vorfinanzierung des fehlenden Eigenkapitals dadurch erleichtert werden, daß für die in der Zwischenzeit aufzunehmenden Eigenkapitaldarlehen seitens der öffentlichen Hand die Bürgschaft übernommen und Eigenkapitalhilfen gewährt werden. Außerdem ist es notwendig, für die nachträgliche Ansparleistungen Wohnungsbauprämien zu gewähren, um die Belastung während der Ansparzeit auf ein tragbares Maß zurückzuführen. Im übrigen sind die gleichen Wohnungsbauförderungsmittel einzusetzen, die auch für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau gewährt werden. Soweit diese Subventionen im Einzelfall nicht ausreichen, kann Wohngeld (Lastenzuschüsse) in Anspruch genommen werden.

Durch das neue Förderungsverfahren wird die bisherige Objektförderung stärker durch eine personenbezogene Förderung ersetzt. Damit will der Gesetzgeber zugleich einen Beitrag zur Vermögensbildung für breite Schichten der Bevölkerung mit Vorrang für einkommensschwache, kinderreiche und junge Familien leisten.

Die enorm gestiegenen Baupreise vermindern sowohl das Volumen der öffentlich geförderten Miet- als auch Eigentumswohnungen erheblich. Der Wohnungsbau muß den ersten Rang bei den Stabilitätsbemühungen einnehmen, damit eine breite Eigentumsförderung zusammen mit einer ausreichenden Verbesserung des Mietwohnungsangebots erreicht werden kann.

## C. Alternativen

keine

## D. Kosten

Der Gesetzentwurf räumt im Rahmen der gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten dem Eigentumserwerb sozial schwacher Bevölkerungskreise Priorität ein. Angesichts der inflationsbedingten finanziellen Deckungslücken kann nur der Weg beschritten werden, die Eigentumsförderung durch gezielte Einsparungen und Verlagerungen im Einzelplan 25, insbesondere bei dem Regionalprogramm, zu ermöglichen.

**Deutscher Bundestag**
**6. Wahlperiode**

**Drucksache VI/3526**

**Sachgebiet 2330**

# Antrag

## der Fraktion der CDU/CSU

Der Bundestag wolle beschließen:

## Entwurf eines Gesetzes zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### ERSTER TEIL

ERSTER ABSCHNITT

### Allgemeine Vorschriften

§ 1

(1) Ein angemessener Teil der öffentlichen Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 vom 17. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1993) ist für die Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen einzusetzen.

(2) Um dieses Ziel zu erreichen, soll die Bewilligung der öffentlichen Mittel in der Weise erfolgen, daß mindestens die Hälfte der jährlich geförderten Wohnungen auf Familienheime, eigengenutzte Eigentumswohnungen, Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen (Eigentumsmaßnahmen) entfällt.

§ 2

Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für den Bau von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen und bei der Auswahl der Bewerber für öffentlich geförderte Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen sind bevorzugt zu berücksichtigen:

a) Personen, deren Jahreseinkommen die sich aus § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebenden Einkommensgrenze um mindestens 20 vom Hundert unterschreitet;

b) kinderreiche Familien im Sinne des § 8 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;

c) junge Ehepaare im Sinne des § 28 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

§ 3

Die aus § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sich ergebende Einkommensgrenze erhöht sich für die Bauherren von öffentlich geförderten Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie für die Bewerber öffentlich geförderter Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen um ein Drittel, wenn sie eine vor dem 1. Januar 1965 öffentlich geförderte Mietwohnung freimachen.

§ 4

Bei der Förderung von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen ist dem Bauherrn die Auflage zu erteilen, daß er mit geeigneten Bewerbern, deren Jahreseinkommen die aus § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder aus § 3 dieses Gesetzes sich ergebende Einkommensgrenze nicht überschreitet, Kaufverträge zu angemessenen Bedingungen abzuschließen hat. Auf die Kaufverträge sind, soweit dem nicht die Vorschrif-

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. (0 22 29) 6 35 51

ten dieses Gesetzes entgegenstehen, die §§ 54 bis 55, 56 Abs. 1 und § 61 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden.

§ 5

(1) In dem Kaufvertrag ist vorzusehen, daß die Veräußerung eines nach Inkrafttreten dieses Gesetzes öffentlich geförderten Kaufeigenheims oder einer derartigen Kaufeigentumswohnung durch den Erwerber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach Bezugsfertigkeit der Genehmigung der nach Landesrecht bestimmten Stelle bedarf.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 soll erteilt werden, wenn der Erwerber die Wohnung an Personen, deren Jahreseinkommen die Einkommensgrenze nicht überschreitet, zu einem angemessenen Kaufpreis veräußert und wenn sichergestellt ist, daß das Eigenheim oder die Eigentumswohnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird.

§ 6

(1) Als angemessen im Sinne des § 5 Abs. 2 gilt ein Kaufpreis, der nicht höher ist als der Kaufpreis, der mit dem Erwerber nach Maßgabe nach §§ 54 a, 61 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vereinbart worden ist, zuzüglich der allgemeinen Werterhöhung des Kaufeigenheims oder der Kaufeigentumswohnung und abzüglich einer jährlichen Abschreibung von zwei vom Hundert der Baukosten.

(2) Der Berechnung der allgemeinen Werterhöhung ist die Steigerung des amtlich festgestellten Gesamtbaupreisindex für Wohngebäude zugrunde zu legen. Maßgebend ist der Unterschied zwischen dem Gesamtbaupreisindex, der vom Statistischen Bundesamt für das Jahr der Fertigstellung veröffentlicht ist, und dem vor der Veräußerung zuletzt veröffentlichten Gesamtpreisindex.

(3) Sind nach dem Erwerb des Kaufeigenheims oder der Kaufeigentumswohnung bauliche Änderungen oder Wertverbesserungen vorgenommen worden, so können auch die hierdurch entstandenen Kosten dem Kaufpreis hinzugerechnet werden. Auf die Ermittlung dieser Kosten sind die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1970) oder die an deren Stelle tretenden Vorschriften anzuwenden. Die Absätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden.

§ 7

Werden für den Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen öffentliche Mittel an Einzelbauherren bewilligt, so gelten die §§ 5 und 6 entsprechend mit der Maßgabe, daß der Bauherr sich gegenüber der Bewilligungsstelle zur Einhaltung der dort vorgesehenen Vorschriften zu verpflichten hat.

§ 8

(1) Der Bauherr kann die nach § 4 erteilte Auflage dadurch erfüllen, daß er innerhalb angemessener Frist die entsprechende Anzahl bereits vorhandener, gleichartiger öffentlich geförderter Mietwohnungen den Bewohnern als Eigenheim oder Eigentumswohnung verkauft. Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen kann die Auflage jedoch nur erfüllt werden, wenn jeweils mehr als die Hälfte der Wohnungen, für die Wohnungseigentum an dem Gebäude begründet wird, an die Bewohner veräußert wird. Die Vorschriften der §§ 2 bis 6 sind entsprechend anzuwenden.

(2) Als Kaufpreis darf höchstens ein Preis vereinbart werden, der den Gesamtkosten im Sinne der Zweiten Berechnungsverordnung oder der an ihre Stelle tretenden Vorschriften zuzüglich der allgemeinen Werterhöhung des Eigenheims oder der Eigentumswohnung abzüglich einer jährlichen Abschreibung von zwei vom Hundert der Baukosten entspricht. Die Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ 9

Die Bauherren sind verpflichtet, der Bewilligungsstelle innerhalb angemessener Frist nachzuweisen, daß sie die aus den §§ 2 bis 6 und 8 sich ergebenden Verpflichtungen erfüllt haben.

§ 10

Wird der Nachweis nach § 9 nicht geführt, so soll der Bauherr von der Bewilligung weiterer öffentlicher Mittel ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht, wenn dem Bauherrn die Erfüllung der Auflage nicht möglich war.

§ 11

Bauherren, die freiwillig vorhandene öffentlich geförderte Wohnungen den Bewohnern, deren Jahreseinkommen die aus § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sich ergebende Einkommensgrenze nicht überschreitet, als Eigenheim oder Eigentumswohnung zu dem in § 8 bezeichneten Kaufpreis veräußern, sollen in angemessener Weise bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für den sozialen Wohnungsbau bevorzugt berücksichtigt werden.

ZWEITER ABSCHNITT

## Finanzierung

§ 12

Die Förderung des Baues von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen erfolgt nach den allgemeinen für die Bewilligung öffentlicher Mittel maßgebenden Grundsätzen.

§ 13

Nimmt der Einzelbauherr oder Ersterwerber eines öffentlich geförderten Familienheims oder einer

öffentlich geförderten eigengenutzten Eigentumswohnung ein Darlehen auf, das als Ersatz fehlenden Eigenkapitals dient (Eigenkapitaldarlehen), so soll die Bewilligungsstelle die Bürgschaft für dieses Darlehen übernehmen, soweit es 25 vom Hundert der Gesamtkosten oder des Kaufpreises nicht überschreitet. Der Kaufpreis ist nur insoweit zu berücksichtigen, als er den nach diesem Gesetz zulässigen Betrag nicht überschreitet.

§ 14

(1) Den in § 13 genannten Einzelbauherren oder Ersterwerbern ist auf Antrag eine Eigenkapitalhilfe als unverzinsliches Darlehen zu gewähren.

(2) Die Eigenkapitalhilfe beträgt jährlich

| | | |
|---|---|---|
| 1. | für Alleinstehende | 600 DM, |
| 2. | für Ehepaare ohne Kind | 1 200 DM, |
| 3. | für Ehepaare mit einem Kind | 1 500 DM, |
| | und für jedes weitere Kind je | 300 DM, |

jedoch nicht mehr als die Annuitäten für das Eigenkapitaldarlehen.

(3) Die Eigenkapitalhilfe wird während der Laufzeit des Eigenkapitaldarlehens, längstens jedoch für die Dauer von zehn Jahren seit dem Jahr der Bezugsfertigkeit oder des Erwerbs gewährt.

(4) Die Eigenkapitalhilfen sind öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

§ 15

(1) Ist eine Eigenkapitalhilfe bewilligt, so ist nach Ablauf von fünf und von achten Jahren seit der Bewilligung der Nachweis zu führen, daß das Jahreseinkommen des Eigentümers die nach diesem Gesetz maßgebende Einkommensgrenze nicht überschreitet. Sind diese Voraussetzungen nicht mehr gegeben, so ist die Weiterzahlung der Eigenkapitalhilfe einzustellen.

(2) Ist das Familienheim oder die Eigentumswohnung entgegen der Vorschrift des § 5 ohne die erforderliche Genehmigung der nach Landesrecht bestimmten Stelle veräußert, so ist § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 entsprechend anzuwenden. Die Weiterzahlung der Eigenkapitalhilfe ist einzustellen. Bereits geleistete Eigenkapitalhilfen sind zurückzufordern.

§ 16

(1) § 13 gilt entsprechend für Personen, die ein vorhandenes öffentlich gefördertes Familienheim oder eine vorhandene öffentlich geförderte Eigentumswohnung erwerben, wenn ihr Jahreseinkommen die aus § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sich ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt und wenn gewährleistet ist, daß das Familienheim oder die Eigentumswohnung von ihnen und ihrer Familie selbst bewohnt wird. §§ 14 und 15 gelten entsprechend mit der Maßgabe, daß Eigenkapitalhilfen bewilligt werden sollen, soweit öffentliche Mittel hierfür zur Verfügung stehen.

(2) Die Bewilligung einer Eigenkapitalhilfe nach Absatz 1 ist mit der Auflage zu verbinden, daß die Veräußerung des Familienheims oder der Eigentumswohnung durch den Erwerber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres seit dem Erwerb der Genehmigung der nach Landesrecht bestimmten Stelle bedarf. Die §§ 5 und 6 sind entsprechend anzuwenden mit der Maßgabe, daß der Erwerber sich gegenüber der Bewilligungsstelle zur Einhaltung der dort vorgesehenen Vorschriften zu verpflichten hat.

§ 17

Eine Eigenkapitalhilfe kann nur einmal für den Bau oder den Erwerb eines öffentlich geförderten Familienheims oder einer öffentlich geförderten Eigentumswohnung von dem Begünstigten oder seinem Ehegatten in Anspruch genommen werden.

§ 18

(1) Der Bund stellt die Mittel, die für die Gewährung der Eigenkapitalhilfen erforderlich sind, den Ländern als unverzinsliche Darlehen zur Verfügung.

(2) Die Rückflüsse aus diesen Darlehen hat der Bund erneut zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen zu verwenden.

## ZWEITER TEIL

## Änderung des Wohnungsbauprämiengesetzes

§ 19

Das Wohnungsbauprämiengesetz in der Fassung vom 18. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1677), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Gesetzes zur Förderung der Vermögensbildung der Arbeitnehmer vom 27. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 925), wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. 1 erhält folgende Nummer 3 a:

„3 a. Beiträge auf Grund von Sparverträgen, die auf die Dauer von längstens zehn Jahren als Sparverträge mit festgelegten Sparraten mit einem Kreditinstitut abgeschlossen werden, wenn die eingezahlten Sparbeiträge und die Prämien zum Erwerb eines öffentlich geförderten Eigenheims oder einer öffentlich geförderten Eigentumswohnung verwendet werden und das Jahreseinkommen des Sparers bei Abschluß des Sparvertrages die in dem Gesetz zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau vorgesehene Einkommensgrenze nicht überschreitet. Als Sparbeiträge gelten auch Tilgungsleistungen für Eigenkapitaldarlehen im Sinne des Gesetzes zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau."

DRITTER TEIL

## Änderung des Grunderwerbsteuerrechts

§ 20

Der Erwerb eines Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung ist auf Antrag von der Grunderwerbsteuer ausgenommen.

VIERTER TEIL

## Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

§ 21

Das Zweite Wohnungsbaugesetz wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 1 wird nach dem Buchstaben b eingefügt:

   „c) Gewährung von Eigenkapitalhilfen nach dem Gesetz zur Vermögens- und Eigentumsbildung im sozialen Wohnungsbau,".

   Die nachstehenden Buchstaben werden jeweils durch den im Alphabeth nächstfolgenden Buchstaben ersetzt.

2. In § 25 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:

   „(1 a) Die in Absatz 1 vorgesehene Einkommensgrenze erhöht sich

   1. für junge Ehepaare im Sinne des § 28 Abs. 1 Satz 2 um 10 vom Hundert,
   2. für kinderreiche Familien im Sinne des § 8 Abs. 3 um 20 vom Hundert."

3. § 26 wird wie folgt gefaßt:

   „§ 26

   Förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren sind beim Einsatz der öffentlichen Mittel in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

4. § 28 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

   „Als junge Ehepaare sind diejenigen Ehepaare anzusehen, die nicht länger als zehn Jahre verheiratet sind und bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat."

FÜNFTER TEIL

§ 22

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland (WoBauG Saar) in der Fassung vom 7. März 1972 (Amtsblatt S. 149) wird wie folgt geändert:

1. In § 14 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:

   „(1 a) die in Absatz 1 vorgesehene Einkommensgrenze erhöht sich:

   1. für junge Ehepaare im Sinne des § 16 a Abs. 1 Satz 2 um 10 v. H.,
   2. für kinderreiche Familien im Sinne des § 6 Abs. 3 um 20 v. H."

2. § 15 wird wie folgt gefaßt:

   „§ 15

   Förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, Gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren sind beim Einsatz der öffentlichen Mittel in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

3. § 16 a Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

   „Als junge Ehepaare sind diejenigen Ehepaare anzusehen, die nicht länger als zehn Jahre verheiratet sind und bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat."

Im übrigen gelangen im Saarland, soweit dieses Gesetz auf Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und der Zweiten Berechnungsverordnung verweist, jeweils die entsprechenden Bestimmungen des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland und der Anlage zu den Förderungsbestimmungen zum WoBauG Saar (Wfb 1972 vom 7. März 1972 — Amtsblatt S. 164) zur Anwendung.

§ 23

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 24

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar des auf die Verkündung folgenden Jahres in Kraft.

Bonn, den 14. Juni 1972

**Dr. Barzel, Stücklen und Fraktion**

## Begründung

### Zum Ersten Teil

### Zum Ersten Abschnitt

#### Zu § 1

Das gesetzliche Ziel, auch einkommensschwächeren Bevölkerungskreisen den Zugang zum Eigentum an der Wohnung zu öffnen, kann nur erreicht werden, wenn ein angemessener Teil der öffentlichen Mittel für die Förderung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen eingesetzt wird. Der Begriff Familienheim bestimmt sich nach § 8 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Begriff der eigengenutzten Eigentumswohnung nach § 12 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, der Begriff des Kaufeigenheims nach § 9 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und der Begriff der Kaufeigentumswohnung nach § 12 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. In allen Fällen ist es erforderlich, daß die Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer und seine Familienangehörigen bestimmt ist.

Um das gesetzliche Ziel zu erreichen, wird in § 1 Abs. 2 bestimmt, daß jährlich mindestens die Hälfte der öffentlich geförderten Wohnungen auf Eigentumsmaßnahmen entfällt. Dabei ist es gleichgültig, ob die Eigentumsmaßnahmen von einem Einzelbauherrn oder von einem Bauträger, der die Wohnung an die nach diesem Gesetz begünstigten Personen veräußert, geschaffen werden. Die bisherigen Förderungsvorränge in § 26 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für Eigentumsmaßnahmen, die durch die Novelle zum Zweiten Wohnungsbaugesetz wesentlich zugunsten des Baues von sozialen Mietwohnungen eingeschränkt worden sind, werden durch § 21 dieses Gesetzes aufgehoben. Der Begriff der öffentlich geförderten Wohnungen bestimmt sich nach § 5 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Der sogenannte zweite Förderungsweg (§§ 88 bis 88 b des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) ist in diese Regelung nicht eingeschlossen.

Die Fünfzigprozentklausel bezieht sich auf das gesamte Bundesgebiet. Der Anteil der öffentlich geförderten Eigentumsmaßnahmen kann in dem einen Land höher, in dem anderen Land niedriger sein. Der für das Land maßgebende Anteil ist in den Landeswohnungsprogrammen in Abstimmung mit dem Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen festzulegen (§ 29 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes). Es ist Aufgabe des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen, darauf hinzuwirken, daß der auf 50 vom Hundert festgesetzte Anteil der Eigentumsmaßnahmen im gesamten Bundesgebiet erreicht wird. Dabei ist es dem Land zu überlassen, ob es seinen Anteil durch die Bewilligung der öffentlichen Mittel an Einzelbauherren oder an Bauträger erfüllt.

#### Zu § 2

Der Personenkreis, der durch die geförderten Eigentumsmaßnahmen begünstigt wird, ist durch § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bestimmt. Die dort festgelegten Einkommensgrenzen gelten auch für das vorliegende Gesetz. Es erscheint jedoch notwendig, diese Einkommensgrenzen für junge Ehepaare und für kinderreiche Familien zu erhöhen. Bei jungen Ehepaaren muß berücksichtigt werden, daß in den ersten Ehejahren häufig beide Ehegatten berufstätig sind, um das notwendige Mobiliar und den Hausrat für die Ehewohnung beschaffen zu können. In § 21 ist deshalb eine Erhöhung der allgemeinen Einkommensgrenze für junge Ehepaare um 10 v. H. vorgesehen. Der Begriff der jungen Ehepaare wird durch § 21 neu bestimmt. Für kinderreiche Familien ist in § 21 die allgemeine Einkommensgrenze um 20 v. H. erhöht worden, da sie einen größeren Raumbedarf und auch höhere Lebenshaltungskosten haben und ihre Begünstigung deshalb vertretbar erscheint, auch wenn sie ein etwas höheres Einkommen haben.

Er erscheint geboten, zugunsten bestimmter Personenkreise, die sozial besonders schutzwürdig erscheinen, Vorränge für die Förderung einzuführen, nämlich zugunsten von Personen mit niedrigem Einkommen, für kinderreiche Familien und junge Ehepaare. Soweit die öffentlichen Mittel an Einzelbauherren bewilligt werden, ist die Bewilligungsstelle für die Beachtung der Vorränge verantwortlich. Soweit ein Bauträger eingeschaltet wird, ist der Bauträger zur Berücksichtigung der Vorränge bei der Auswahl der Bewerber verpflichtet. Der Bauträger hat den Nachweis, daß er dieser Verpflichtung genügt hat, nach § 9 zu führen. Bei Verletzung dieser Verpflichtung hat er damit zu rechnen, daß er von der weiteren Bewilligung öffentlicher Mittel ausgeschlossen wird (§ 10).

#### Zu § 3

Es erscheint zweckmäßig, daß auch Personen, die eine billigere Sozialwohnung frei machen, bevorzugt zu berücksichtigen sind, selbst wenn ihr Einkommen bis zu einem Drittel über die allgemeinen Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues hinausgeht. Die frei gemachten Sozialwohnungen sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 nur Personen mit geringem Einkommen zu überlassen. Damit wird ein Beitrag zur Lösung des Fehlbelegungsproblems geleistet.

#### Zu § 4

Soweit bei der Förderung der Eigentumswohnungen Bauträger eingeschaltet werden, sind sie durch eine Auflage im Bewilligungsbescheid zu verpflichten, die geförderten Kaufeigenheime oder Kaufeigen-

tumswohnungen zu angemessenen Bedingungen an die gesetzlich begünstigten Bewerber zu veräußern. Aus der Verweisung auf § 54 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergibt sich, daß die von der Auflage betroffenen Wohnungen innerhalb eines Jahres nach der Schlußabrechnung, spätestens bis zum Ablauf des dritten Jahres nach Bezugsfertigkeit, verkauft werden müssen. Wird der Übereignungsvertrag später als der Kaufvertrag abgeschlossen, so muß im Kaufvertrag bestimmt werden, daß alsbald nach der Bezugsfertigkeit die Nutzungen und Lasten auf den Käufer übergehen (§ 54 Abs. 2 Satz 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes). Daraus ergibt sich, daß der Bewohner auch schon vor dem Eigentumserwerb denjenigen wirtschaftlich gleichgestellt wird, die das Eigentum bereits erworben haben. Insbesondere wird auf ihn die gleiche Nutzungsgebühr entfallen. Andererseits hat der Bauherr einer Kaufeigentumswohnung bis zur Eigentumsübertragung den Miteigentumsanteil treuhänderisch für den Käufer zu verwalten.

Nach § 54 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, auf den ebenfalls in § 4 verwiesen wird, darf der Kaufpreis für ein Kaufeigenheim, das für einen bestimmten Bewerber errichtet wird, nicht höher sein als die nach der II. BVO ermittelten Gesamtkosten. Wird das Kaufeigenheim nicht von vornherein für einen bestimmten Bewerber errichtet, so darf unter bestimmten Voraussetzungen ein Zuschlag von 5 v. H. hinzugerechnet werden; ggf. ist die tatsächliche Wertminderung abzuziehen. Diese Vorschriften gelten nach § 61 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auch für Kaufeigentumswohnungen.

**Zu § 5**

Die Höhe der öffentlichen Subventionen (§§ 12 bis 15) erfordert Sicherung dagegen, daß die Wohnung zu spekulativen Zwecken mißbraucht wird. Wird das öffentlich geförderte Kaufeigenheim oder die öffentlich geförderte Kaufeigentumswohnung innerhalb von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit vom Ersterwerber veräußert, so darf die Veräußerung nur an eine gesetzlich begünstigte Person erfolgen. Damit soll gesichert werden, daß die Wohnung mindestens während dieses Zeitraums dem sozialen Wohnungsbau erhalten bleibt. Um die notwendige Kontrolle zu ermöglichen, bedarf die Veräußerung der Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle. Wird die Wohnung ohne diese Genehmigung veräußert, so ist nach § 15 Abs. 2 die weitere Zahlung der bewilligten Eigenkapitalhilfe einzustellen; bereits ausgezahlte Beträge sind zurückzuerstatten. Von einer dinglichen Sicherung der Genehmigungspflicht ist im Hinblick auf die grundbuchmäßigen Schwierigkeiten abgesehen worden.

Absatz 2 regelt die Fälle, in denen die zuständige Stelle zur Erteilung der Genehmigung zur Veräußerung verpflichtet ist.

Eine besondere Vorschrift für die Vermietung erübrigt sich, da insoweit die Zweckbindung der Wohnung durch das Wohnungsbindungsgesetz 1965 gewährleistet ist. Nach diesen Vorschriften darf der Eigentümer die Wohnung nur an eine im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau begünstigte Person vermieten; bei der Vermietung darf keine höhere als die Kostenmiete vereinbart werden (§§ 4 ff., §§ 8 ff. des Wohnungsbindungsgesetzes 1965).

**Zu § 6**

Verkauft der Ersterwerber das öffentlich geförderte Kaufeigenheim oder die öffentlich geförderte Kaufeigentumswohnung innerhalb von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit, so sollen dem Verkäufer die Wertsteigerungen zugute kommen. Dies erscheint notwendig, um den Verkäufer in die Lage zu versetzen, ein anderes gleichwertiges Eigenheim oder eine solche Eigentumswohnung am Wohnungsmarkt zu erwerben. Allerdings muß von diesem Betrag die Abschreibung abgezogen werden, die sich aus der inzwischen erfolgten Abnutzung der Wohnung ergibt. Um für die Berechnung der Wertsteigerung einen festen und allgemeingültigen Maßstab zu gewinnen, ist auf die Erhöhung der Gesamtbaupreisindizes abgestellt. Der Verkehrswert ist für die Berechnung der Wertsteigung kein geeigneter Maßstab, weil die Ermittlung des Verkehrswerts im Einzelfall zu erheblichen Schwierigkeiten führen würde und auch die zuständige Stelle, die den Verkauf zu genehmigen und dabei die Höhe des zulässigen Kaufpreises festzustellen hat, vor erhebliche Schwierigkeiten stellen würde. Auch der Brandversicherungsindex erscheint als Maßstab für die Ermittlung der Wertsteigerung wenig geeignet, da seine Neufestsetzung jeweils der tatsächlichen Entwicklung mit erheblichem zeitlichem Abstand nachfolgt und außerdem der Index länderweise zu unterschiedlich ist. Die Zugrundelegung des Gesamtbaupreisindexes soll ein einfaches Ermittlungsverfahren ermöglichen.

Hat der Verkäufer bauliche Änderungen oder Wertverbesserungen vorgenommen, so entspricht es der Billigkeit, daß die hierfür aufgewandten Kosten dem Preis hinzugerechnet werden können. Insoweit sind die Grundsätze der BVO übernommen. Den Aufwendungen können auch hier die Beträge hinzugerechnet werden, die der Erhöhung des Gesamtbaupreisindexes entsprechen. Dabei sind einerseits wiederum die Wertsteigerung dem Modernisierungsaufwand hinzuzurechnen und andererseits die Abschreibung abzuziehen.

**Zu § 7**

Die Bindungen der §§ 5 und 6 müssen auch für Einzelbauherren gelten. Die Zweckbindung ist hier durch entsprechende Auflagen im Bewilligungsbescheid zu sichern.

**Zu § 8**

Die einem Bauträger nach § 4 erteilte Auflage kann auch dadurch erfüllt werden, daß er aus seinem Bestand heraus die entsprechende Anzahl von bereits vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen den Bewohnern als Eigenheim oder Eigentumswohnung veräußert (Privatisierung). Der Kaufpreis darf nicht höher sein als die nach der II. BVO ermittelten Gesamtkosten der Wohnung zuzüglich der Wertsteigerung und abzüglich der Abnutzung. Die un-

mittelbare Anwendung des § 54 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist in diesen Fällen nicht möglich, da diese Vorschrift nicht den inzwischen eingetretenen Wertsteigerungen Rechnung trägt. Auch dem Bauträger, der die Wohnungen bisher vermietet hat und sie nunmehr in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung umwandelt, sollen aber diese Wertsteigerungen zugute kommen, damit er aus dem Verkauf einen Erlös erzielen kann, der ihm den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen erleichtert.

Die Umwandlung setzt voraus, daß die Bewohner der vorhandenen Wohnungen mit dem Eigentumserwerb einverstanden sind. Eine Zwangsvorschrift gegenüber den Bewohnern, die nicht mit der Umwandlung einverstanden sind, erscheint nicht angebracht. Es würde sozialpolitisch nicht vertretbar sein, wenn die bisherigen Bewohner aus ihren Wohnungen verdrängt werden würden, um für andere Eigentum zu schaffen. Dabei wird es bei Mehrfamilienhäusern für erforderlich gehalten, daß mindestens die Hälfte der bisherigen Wohnungen in einem Gebäude, an dem Wohnungseigentum begründet wird, in Eigentumswohnungen umgewandelt wird, da sonst der Verwalter oder ein Dritter mit seinen Miteigentumsanteilen in der Eigentumsversammlung ein Übergewicht erlangen kann, daß die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer entwertet. Erweist sich das Verfahren als nicht möglich, so entfällt ein Rückgriff auf den Wohnungsbestand.

**Zu §§ 9 und 10**

Die Vorschrift soll die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen durch den Bauträger sicherstellen. Bei Verstößen erscheint als Sanktion der Ausschluß von der weiteren Bewilligung öffentlicher Mittel geboten. Diese Sanktionsform erscheint angemessen, da andere Sanktionen, wie etwa die vorzeitige Rückforderung des öffentlichen Baudarlehens nicht den Bauträger, sondern die durch das Gesetz begünstigten Einzeleigentümer treffen würden. Die Vorschrift des § 10 Satz 2 ermöglicht der Bewilligungsstelle eine flexible Handhabung.

**Zu § 11**

Auch für die Bauherren, die öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet haben, soll ein Anreiz zur Privatisierung dieser Wohnungen geschaffen werden.

**Zum Zweiten Abschnitt**

**Zu § 12**

Für die Förderung der Familienheime, eigenen Eigentumswohnungen, Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen sind zunächst die öffentlichen Mittel in gleicher Weise zu bewilligen, wie sie für Mietwohnungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues gewährt werden. Je nach den in den einzelnen Ländern praktizierten Förderungsmethoden kommen neben öffentlichen Baudarlehen vor allem Aufwendungsdarlehen oder Aufwendungszuschüsse in Betracht. Dazu kommt die zusätzliche Förderung der Eigenheime und Eigentumswohnungen nach §§ 13 ff.

**Zu § 13**

Um den Einzelbauherrn von öffentlich geförderten Familienheimen oder Eigentumswohnungen und den Ersterwerbern von öffentlich geförderten Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen die Beschaffung von Darlehen für die Restfinanzierung, die sie nicht durch Eigenkapital decken können, zu erleichtern, soll die öffentliche Hand die Bürgschaft für derartige Eigenkapitaldarlehen bis zur Höhe von äußerstenfalls 25 v. H. der Gesamtkosten bzw. des Kaufpreises übernehmen. Dadurch wird der Einsatz von Kapitalmarktmitteln in diesem Finanzierungsraum ermöglicht. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Änderung der Bürgschaftsbestimmungen, da bisher Bürgschaften in diesem Finanzierungsraum in der Regel nicht zugelassen sind.

**Zu § 14**

Die bisherigen Förderungsmaßnahmen sind infolge der außerordentlichen Erhöhung der Baukosten und der angestiegenen Grundstückspreise völlig unzureichend geworden. Wenn Eigentum für breite Schichten der Bevölkerung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues in möglichst großem Umfang gebildet werden soll, erscheint es unumgänglich, bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen neue Wege zu beschreiten und zusätzliche öffentliche Finanzhilfen für die Beschaffung des Eigenkapitals zu gewähren. Die Verbürgung vom Eigenkapitaldarlehen (§ 13) ermöglicht zwar die Ausfüllung der hier bestehenden Finanzierungslücken durch Rückgriff auf Kapitalmarktmittel. Die Aufnahme dieser Eigenkapitaldarlehen führt aber zu erhöhten Belastungen für den Erwerber des Eigenheims und der Eigentumswohnung. Deshalb müssen ihm für die Laufzeit des Eigenkapitaldarlehens, längstens für zehn Jahre, Eigenkapitalhilfen zur Minderung dieser Belastung gewährt werden. Um das Verfahren zu vereinfachen, sind in Absatz 1 für die Eigenkapitalhilfen pauschalierte Beträge vorgesehen, die aus sozialen Gesichtspunkten nach der Familiengröße abgestuft sind. Sie können allerdings nicht höher sein, als die tatsächliche für das Eigenkapitaldarlehen aufzubringenden Annuitäten (Zinsen und Tilgungsbeträge). Soweit die Eigenkapitalhilfen nicht ausreichen, um die Lasten tragbar zu gestalten, kommt im Einzelfall die Gewährung von Wohngeld (Lastenzuschüssen) nach den Vorschriften des Zweiten Wohngeldgesetzes in Betracht.

**Zu § 15**

Die auf längstens zehn Jahre begrenzten Eigenkapitalhilfen sollen nur solange gewährt werden, wie der Begünstigte dem im sozialen Wohnungsbau wohnberechtigten Personenkreis angehört. Deshalb ist eine periodische Einkommensüberprüfung in Absatz 1 vorgesehen. Maßgebend ist die Einkommensgrenze nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie bei Personen, die eine fehlbelegte

billige Sozialwohnung frei gemacht haben, die besondere Einkommensgrenze nach § 4 des Gesetzes. Die Weiterbewilligung der Eigenkapitalhilfen nach fünf bzw. acht Jahren kommt nur in Betracht, wenn der Einkommensnachweis geführt wird.

Absatz 2 regelt die Sanktionen, wenn das Familienheim oder die Eigentumswohnung entgegen der Vorschrift des § 5 ohne Genehmigung erfolgt ist. Durch die entsprechende Anwendung des § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 wird sichergestellt, daß das öffentliche Baudarlehen fristlos gekündigt werden kann und außerdem vom Verstoß an strafzinsähnliche Leistungen vom Darlehensnehmer verlangt werden können. Aufwendungs- und Zinszuschüsse können vom Verstoß an zurückgefordert werden. Um der Sanktionsvorschrift Nachdruck zu verleihen, ist hinsichtlich der Eigenkapitalhilfen eine über § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes hinausgehende Regelung dergestalt getroffen, daß auch schon die von Anfang an gewährten Eigenkapitalhilfen zurückzuzahlen sind.

**Zu § 16**

Die zusätzlichen Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand sollen nicht auf neu errichtete öffentlich geförderte Eigenheime und Eigentumswohnungen und auf den Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen aus dem Wohnungsbestand eines Bauträgers, der in Erfüllung einer Auflage nach § 8 handelt, beschränkt werden. Deshalb soll auch in diesen Fällen die Aufnahme eines Eigenkapitaldarlehens durch die Übernahme einer Bürgschaft seitens der Bewilligungsstelle erleichtert werden (§ 13). Voraussetzung ist, daß der Erwerber dem im sozialen Wohnungsbau begünstigten Personenkreis angehört und ein bereits vorhandenes öffentlich gefördertes Eigenheim oder eine solche Eigentumswohnung erwirbt. Darüber hinaus sollen Eigenkapitalhilfen für die Eigenkapitaldarlehen gewährt werden (§§ 14, 15). Damit wird der soziale Wohnungsbau entlastet und ein entscheidender Schritt von der Objektförderung zur Individualförderung vollzogen. Zugleich wird ein wohnungspolitisches Anliegen erfüllt, das seit längerem in Fachkreisen als notwendig angesehen wird. Die Gewährung der Eigenkapitalhilfen muß allerdings bei der reinen Individualförderung dahin eingeschränkt werden, daß sie nur bewilligt werden können, soweit öffentliche Mittel verfügbar sind. Sonst würden die Dispositionsmöglichkeiten der Bewilligungsstellen, denen stets nur ein begrenztes Kontingent an öffentlichen Mitteln zur Verfügung steht, über Gebühr eingeengt werden. Die Notwendigkeit dieser Einschränkung ergibt sich auch aus haushaltsmäßigen Gründen. Wenn genügend Erfahrungen mit der reinen Individualförderung gewonnen sind, bleibt es offen, diese Vorschriften weiter auszubauen.

**Zu § 17**

Eigenkapitalhilfen können nur einmal für den Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden. Diese Beschränkung muß auch für den Ehegatten gelten. Wenn eine Ehegatte Eigentum mit Hilfe der Eigenkapitalhilfe erworben hat, so können nicht dem anderen Ehegatten noch einmal Eigenkapitalhilfen für ein anderes Eigenheim oder eine andere Eigentumswohnung gewährt werden.

**Zu § 18**

Die zusätzliche Förderung von Eigentumsmaßnahmen ist eine Bundesmaßnahme. Demzufolge muß auch der Bund die Kosten hierfür tragen. Die Mittel sind den Ländern als unverzinsliche Darlehen zu gewähren. Aus den Rückflüssen soll beim Bund ein revolvierendes Vermögen gebildet werden, das wieder für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen einzusetzen ist.

**Zum Zweiten Teil**

**Zu § 19**

Nimmt der Einzelbauherr oder Erwerber eines öffentlich geförderten Eigenheims oder einer solchen Eigentumswohnung ein Eigenkapitaldarlehen auf, so werden ihm Eigenkapitalhilfen gewährt. Eine weitere Vergünstung soll ihm dadurch gewährt werden, daß er für die Tilgungen des Eigenkapitaldarlehens Wohnungsbauprämien in Anspruch nehmen kann (Nachsparen). Er kann auch gleichzeitig einen Kapitalansammlungsvertrag abschließen, für den ihm Wohnungsbauprämien zu gewähren sind. Die Prämienbegünstigung solcher Kapitalansammlungsverträge ist schon im geltenden Wohnungsprämiengesetz vorgesehen. Jedoch ist der Begünstigungszeitraum auf sechs Jahre begrenzt. Diese Regelung ist für das neue Förderungssystem nicht ausreichend. Da auch die Eigenkapitalhilfen für einen Zeitraum bis zu zehn Jahren zugelassen sind, ist es notwendig, Wohnungsbauprämien für den gleichen Zeitraum zu gewähren. Durch die doppelte Begünstigung sollen auch die einkommensschwächeren Bevölkerungskreise in die Lage versetzt werden, das notwendige Eigenkapital im Wege des Nachsparens aufzubringen, ohne daß hieraus Belastungen erwachsen, die für diese Bevölkerungsschichten untragbar sein würden.

**Zum Dritten Teil**

**Zu § 20**

Die Vorschrift über die Grunderwerbsteuerbefreiung dient der verstärkten Mobilität von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Sie gilt für alle Erwerbsvorgänge bei Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, gleichgültig ob es sich um den Ersterwerb oder einen späteren Erwerb handelt. Die Vorschrift ist auch für freifinanzierte oder nur steuerbegünstigte Eigenheime und Eigentumswohnungen anzuwenden.

**Zum Vierten Teil**

**Zu § 21**

Die Vorschrift enthält die notwendigen Anpassungsvorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.